LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Canada

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2011

Figure 1

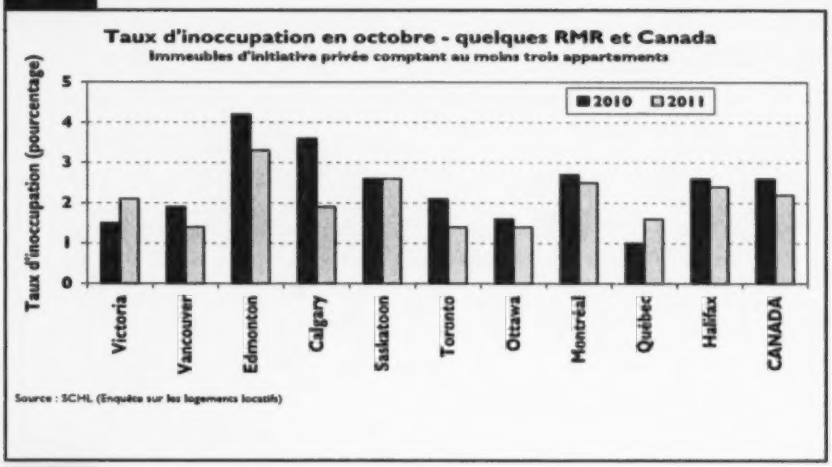
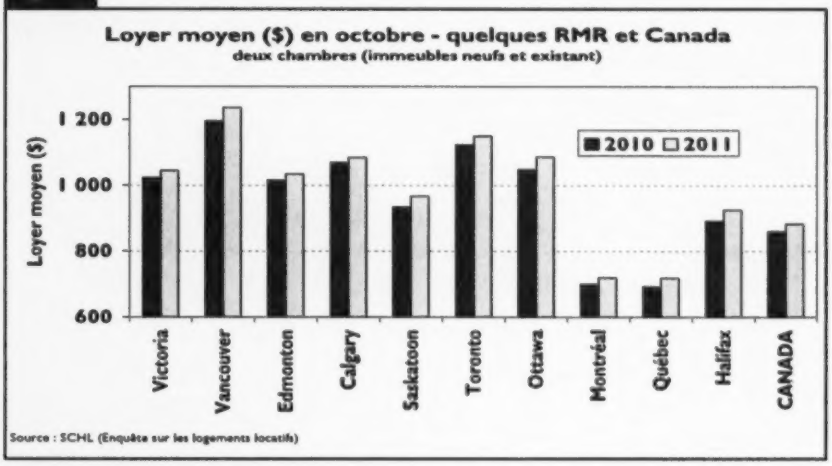


Figure 2



Faits saillants

- Dans les 35 grands centres urbains[1] du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs est descendu de 2,6 %, en octobre 2010, à 2,2 %, en octobre 2011.
- Le loyer moyen des logements de deux chambres au Canada s'élevait à 883 $ en octobre 2011.
- Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté de 2,2 % d'octobre 2010 à octobre 2011.
- Le nombre d'achèvements d'appartements locatifs a légèrement diminué durant les neuf premiers mois de l'année, en regard de la même période en 2010. Ce facteur, conjugué à la demande constante de logements locatifs, a fait baisser le taux d'inoccupation au Canada.

[1]Les grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Le taux d'inoccupation des logements locatifs au Canada est descendu de 2,6 à 2,2 % d'octobre 2010 à octobre 2011

Dans les 35 grands centres urbains[2] du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a diminué en octobre 2011 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,6 à 2,2 %.

L'immigration et la hausse de l'emploi chez les jeunes de moins de 25 ans continuent de favoriser la demande de logements locatifs. Même si elle a ralenti depuis le sommet atteint en 2008, l'immigration reste élevée en regard des années antérieures. En général, les immigrants récents ont tendance à commencer par louer un logement, avant de devenir propriétaires. L'augmentation des niveaux d'emploi chez les personnes de moins de 25 ans – un facteur qui a probablement fait croître la formation de ménages chez les jeunes adultes – a stimulé la demande sur le marché locatif, puisque la grande majorité des membres de ce groupe d'âge sont locataires. Au cours des 12 derniers mois, l'emploi à temps plein a affiché une plus forte croissance parmi les jeunes de moins de 25 ans que chez les personnes de 25 ans et plus.

Le nombre d'achèvements d'appartements locatifs a légèrement diminué durant les neuf premiers mois de l'année, en regard de la même période en 2010. Ce facteur, conjugué à la demande constante de logements locatifs, a fait baisser le taux d'inoccupation au Canada.

L'effet combiné de ces forces a varié d'une région à l'autre. Les taux d'inoccupation se sont repliés dans 23 des 35 grands centres urbains du Canada, ils sont restés inchangés dans 2 centres et ont diminué dans les 10 autres.

Le taux d'inoccupation varie beaucoup d'une région à l'autre du pays

Parmi les grands centres urbains, les plus bas taux d'inoccupation en octobre 2011 ont été relevés à Regina (0,6 %), Winnipeg, Kingston, Guelph (1,1 % dans les trois cas) et St. John's (1,3 %), et les plus hauts, à Windsor (8,1 %), Abbotsford (6,7 %), Saint John (5,9 %), Sherbrooke (4,7 %) et Moncton (4,3 %).

À l'échelle des provinces, c'est au Manitoba (1,0 %), à Terre-Neuve-et-Labrador (1,3 %), en Saskatchewan (1,9 %) et en Ontario (2,2 %) qu'on enregistrait les plus faibles pourcentages de logements locatifs vacants. Les plus élevés ont été observés au Nouveau-Brunswick (4,8 %) et en Alberta (3,4 %).

Les loyers des appartements de deux chambres ont augmenté environ au même rythme que l'an dernier

Au Canada, le loyer moyen des logements de deux chambres est passé de 860 $ en octobre 2010 à 883 $ en octobre 2011.

À l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), les loyers mensuels moyens les plus élevés dans la catégorie des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants confondus) ont été enregistrés à Vancouver (1 237 $), Toronto (1 149 $), Ottawa (1 086 $), Calgary (1 084 $), Victoria (1 045 $), Edmonton (1 034 $) et Barrie (1 001 $). Il s'agit des seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 $. Les loyers moyens les plus bas, toujours parmi les appartements de deux chambres, ont été observés à Trois-Rivières (547 $), Saguenay (557 $) et Sherbrooke (577 $).

Avertissement

Dans notre analyse, nous avons évité de comparer les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2011 à ceux de l'Enquête d'avril 2011. Une des principales raisons qui ont motivé cette façon de procéder tient au fait que l'évolution des loyers, des taux d'inoccupation et des taux de disponibilité entre le printemps et l'automne peut ne pas être entièrement attribuable à des changements survenus dans la conjoncture du marché locatif; elle pourrait avoir été causée également par des facteurs saisonniers. Par exemple, si un plus grand nombre de personnes ont tendance à déménager au printemps plutôt qu'à l'automne, cela pourrait avoir des répercussions sur les taux d'inoccupation et de disponibilité, ainsi que sur les loyers.

De plus, dans les centres comptant beaucoup d'étudiants universitaires, les taux d'inoccupation et de disponibilité pourraient être plus élevés au printemps, si bon nombre d'étudiants retournent à la maison pour l'été. Dans la mesure où de telles variations saisonnières existent, comparer les résultats de l'Enquête effectuée au printemps avec ceux de l'Enquête réalisée à l'automne pourrait entraîner des conclusions erronées sur les tendances du marché locatif. Nous avons donc limité notre analyse aux résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de l'automne 2010 et de l'automne 2011 et à la comparaison des données entre les différents centres du pays.

[2]L'Enquête sur les logements locatifs de l'automne vise les immeubles comptant au moins trois appartements ou logements en rangée offerts en location. Contrairement à l'Enquête du printemps, elle fournit des données sur les éléments suivants : a) les zones géographiques dont sont constitués les centres urbains; b) le marché locatif secondaire (appartements en copropriété, maisons individuelles, jumelés, duplex et appartements accessoires offerts en location).

À l'échelle des provinces, c'est en Colombie-Britannique (1 050 $), en Alberta (1 044 $) et en Ontario (1 002 $) que les logements se louaient le plus cher en moyenne, et au Québec (684 $), au Nouveau-Brunswick (687 $) et à Terre-Neuve-et-Labrador (701 $) qu'ils étaient les plus abordables.

Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté de 2,2 % d'octobre 2010 à octobre 2011[3], soit environ au même rythme que durant les 12 mois précédents (2,4 %) et à un taux se rapprochant de celui de l'inflation (2,9 %).

Les plus fortes majorations se sont produites à Regina (6,2 %), St. John's (5,4 %) et Winnipeg (4,2 %); elles sont le reflet du resserrement de la conjuncture du marché locatif dans ces RMR. Les loyers moyens dans les immeubles existants ont enregistré des baisses ou des hausses inférieures à 1 % à Kelowna (-0,5 %), Windsor (+0,4 %), London (+0,8 %), Guelph et Edmonton (+0,9 %).

Repli des taux de disponibilité au Canada

Le taux de disponibilité moyen des appartements locatifs dans les 35 grands centres urbains du Canada s'est établi à 3,2 % en octobre 2011, alors qu'il s'était fixé à 3,8 % un an plus tôt[4].

Les taux de disponibilité les plus élevés ont été observés à Windsor (9,2 %), Abbotsford (7,5 %), Saint John (6,7 %) et Hamilton (6,2 %), et les plus bas, à Regina (0,9 %), Winnipeg (1,6 %) et Saguenay (1,7 %).

Marché locatif secondaire

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2011 visait aussi les appartements en copropriété[5] offerts en location dans les centres suivants : Victoria, Vancouver, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. Dans sept de ces onze centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer ne dépassait pas 2,0 %.

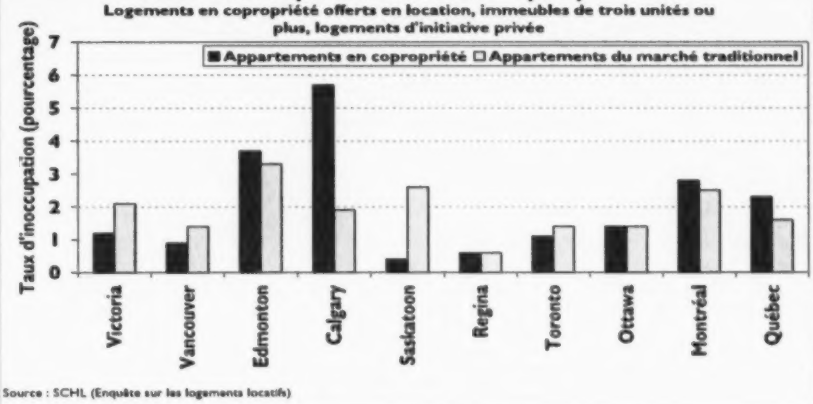
Sur le marché des copropriétés à louer, les plus bas taux d'inoccupation ont été relevés à Saskatoon (0,4 %), Regina (0,6 %) et Vancouver (0,9 %), et les plus hauts, à Calgary (5,7 %), Edmonton (3,7 %) et Montréal (2,8 %).

Selon les résultats de l'Enquête de l'automne 2011, les taux d'inoccupation des appartements étaient plus bas dans le cas des copropriétés à louer que dans celui des logements locatifs traditionnels à Saskatoon, Victoria, Vancouver et Toronto – le contraire de ce qui a été observé par le passé. Cette situation tient en partie au déplacement de la demande vers le segment des copropriétés à louer.

Figure 3

Taux d'inoccupation en octobre - quelques RMR

Logements en copropriété offerts en location, immeubles de trois unités ou plus, logements d'initiative privée



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

[3]Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants confondus peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Voir la note technique à la page 8.

[4]On considère qu'un logement locatif est disponible s'il est vacant (c'est-à-dire s'il n'est pas occupé et qu'il pourrait l'être sur-le-champ) ou si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun futur locataire n'a signé de bail.

[5]Le reste du marché locatif secondaire (ce qui exclut les copropriétés) englobe les types de logement suivants :
- maisons individuelles louées;
- maisons jumelées louées;
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements en duplex loués;
- appartements accessoires loués;
- appartements loués qui font partie d'un ensemble commercial ou d'un autre type d'ensemble contenant un ou deux logements.

Ces types de logement ont fait l'objet de l'Enquête dans les centres suivants : Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Kelowna, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto et Vancouver.

C'est à Vancouver (1 663 $), Toronto (1 608 $), Calgary (1 460 $), Victoria (1 277 $) et Ottawa (1 235 $) que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne, et à Québec (907 $) et Montréal (1 075 $) qu'ils étaient les plus abordables.

Les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude. Ils sont en général plus chers parce qu'habituellement, les copropriétés offrent plus de commodités et sont de construction plus récente que les logements locatifs traditionnels.

Le pourcentage des appartements en copropriété qui sont offerts en location s'est accru en octobre 2011 par rapport à octobre 2010 dans six des dix centres à l'étude. Les plus fortes hausses se sont produites à Regina, Saskatoon et Toronto, où les pourcentages sont passés respectivement de 15,2 à 23,2 %, de 19,5 à 22,4 %, et de 19,8 à 22,2 %. Quant aux baisses les plus considérables, elles ont été enregistrées à Québec et à Calgary, où la proportion de copropriétés offertes en location est descendue respectivement de 8,1 à 6,3 % et de 27,6 à 26,2 %.

L'abordabilité des logements locatifs devrait augmenter dans sept centres sur vingt-cinq en 2011

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs établi par la SCHL permet de déterminer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Il est généralement admis qu'un ménage devrait consacrer au logement moins de 30 % de son revenu brut.

L'indicateur de l'abordabilité compare le revenu médian des ménages locataires au loyer médian des appartements de deux chambres dans un même centre. Pour des raisons de disponibilité des données, on se sert de prévisions dans le cas du revenu des deux années les plus récentes, d'où les données estimatives pour 2010 et 2011. Si l'indicateur de l'abordabilité se chiffre à 100, c'est signe que le loyer médian des appartements de deux chambres correspond à 30 % du revenu médian des ménages locataires. L'indicateur augmente si un marché devient plus abordable et diminue dans le cas contraire.

Le revenu du ménage et le montant du loyer déterminent le degré d'abordabilité, lequel diffère selon le marché et la région du pays. On estime que, de 2010 à 2011, l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs a progressé dans sept centres urbains du pays et diminué dans quinze; il est resté inchangé dans trois centres. Les plus fortes hausses ont été enregistrées à Gatineau (l'indicateur s'y est accru de 5,0 % et s'est établi à 146), à Calgary (+4,6 %; 114) et à Ottawa (+3,9 %; 105). Cela signifie que, selon les estimations, le marché locatif dans ces centres est devenu plus abordable au cours de la dernière année. Quant aux plus fortes baisses de l'abordabilité, elles ont été observées à Oshawa (-8,6 %; 85), London (-5,9 %; 96), et Thunder Bay (-3,4 %; 85) (voir le tableau 6.0 à la page 8).

1.0 Indicateurs du marché locatif
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements
Provinces et principaux centres[1]

Centres	Taux d'inoccupation (%)				Taux de disponibilité (%)				Loyer moyen ($) des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants)				Variation en % du loyer moyen des appartements de deux chambres[(2)] de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)			
	Oct.10		Oct.11		Oct.10		Oct.11		Oct.10		Oct.11		Oct.09 à Oct.10		Oct.10 à Oct.11	
T.-N.-L., 10 000 hab. et +	**1,0**	**a**	**1,3**	**a**	**1,2**	**a**	**1,6**	**a**	**668**	**a**	**701**	**a**	**7,2**	**a**	**5,0**	**a**
St. John's (RMR)	1,1	a	1,3	a	1,4	a	1,8	a	725	a	771	a	8,9	a	5,4	a
Î.-P.-É., 10 000 hab. et +	**2,2**	**a**	**2,9**	**a**	**3,1**	**b**	**4,0**	**a**	**719**	**a**	**745**	**a**	**2,5**	**a**	**2,2**	**a**
Charlottetown (AR)	2,3	a	3,3	a	3,4	b	4,5	a	731	a	761	a	2,1	a	2,4	a
N.-É., 10 000 hab. et +	**2,9**	**a**	**2,7**	**a**	**3,6**	**a**	**3,3**	**a**	**851**	**a**	**882**	**a**	**3,0**	**a**	**1,7**	**b**
Halifax (RMR)	2,6	a	2,4	a	3,3	a	3,1	a	891	a	925	a	2,9	a	1,7	b
N.-B., 10 000 hab. et +	**4,5**	**a**	**4,8**	**a**	**5,2**	**a**	**5,3**	**a**	**668**	**a**	**687**	**a**	**2,2**	**a**	**2,2**	**a**
Moncton (RMR)	4,2	a	4,3	a	5,5	a	4,9	a	691	a	715	a	2,0	a	1,8	a
Saint John (RMR)	5,1	a	5,9	a	5,7	a	6,7	a	645	a	670	a	2,6	a	3,1	b
Québec, 10 000 hab. et +	**2,7**	**a**	**2,6**	**a**	**3,2**	**a**	**3,0**	**a**	**666**	**a**	**684**	**a**	**2,9**	**a**	**2,6**	**a**
Ottawa-Gatineau (RMR) (Qc)	2,5	a	2,2	a	3,1	b	2,8	a	711	a	731	a	2,2	a	2,0	a
Montréal (RMR)	2,7	a	2,5	a	3,2	a	3,0	a	700	a	719	a	3,1	b	2,5	a
Québec (RMR)	1,0	a	1,6	a	1,2	a	1,8	a	692	a	718	a	2,6	a	3,0	b
Saguenay (RMR)	1,8	a	1,4	a	2,1	a	1,7	a	535	a	557	a	2,1	b	3,5	c
Sherbrooke (RMR)	4,6	a	4,7	a	4,8	a	4,9	a	566	a	577	a	2,6	a	1,5	a
Trois-Rivières (RMR)	3,9	a	3,9	b	4,3	a	4,1	b	533	a	547	a	2,2	b	2,8	a
Ontario, 10 000 hab. et +	**2,9**	**a**	**2,2**	**a**	**4,7**	**a**	**3,8**	**a**	**980**	**a**	**1 002**	**a**	**1,9**	**a**	**1,8**	**a**
Barrie (RMR)	3,4	a	1,7	b	5,8	a	3,4	b	968	a	1 001	a	++		3,0	c
Brantford (RMR)	3,7	b	1,8	a	5,7	b	3,1	b	778	a	792	a	2,1	c	++	
Grand Sudbury (RMR)	3,0	b	2,8	a	4,0	b	3,0	b	840	a	881	a	2,6	c	**	
Guelph (RMR)	3,4	a	1,1	a	6,0	a	2,1	a	887	a	903	a	0,9	a	0,9	a
Hamilton (RMR)	3,7	a	3,4	a	6,8	a	6,2	a	862	a	884	a	1,0	a	1,5	a
Kingston (RMR)	1,0	a	1,1	a	1,8	a	2,2	a	935	a	965	a	3,2	a	1,6	a
Kitchener-Cambridge-Waterloo (RMR)	2,6	a	1,7	a	4,5	a	3,4	a	872	a	889	a	1,6	a	1,5	a
London (RMR)	5,0	a	3,8	a	7,4	a	5,8	a	869	a	881	a	1,1	a	0,8	a
St. Catharines-Niagara (RMR)	4,4	a	3,2	a	6,1	a	5,3	a	817	a	833	a	1,9	a	1,5	a
Oshawa (RMR)	3,0	a	1,8	a	4,6	a	3,2	a	903	a	941	a	0,8	a	2,0	b
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	1,6	a	1,4	a	3,4	a	3,2	a	1 048	a	1 086	a	3,7	a	2,3	a
Peterborough (RMR)	4,1	b	3,5	a	6,4	a	4,8	a	890	a	899	a	1,7	b	2,0	b
Thunder Bay (RMR)	2,2	a	1,7	a	2,7	a	2,9	a	763	a	772	a	2,4	a	2,9	a
Toronto (RMR)	2,1	a	1,4	a	3,9	a	2,9	a	1 123	a	1 149	a	1,9	a	1,9	a
Windsor (RMR)	10,9	a	8,1	a	12,5	a	9,2	a	752	a	753	a	-0,4	b	0,4	b

[1]Régions métropolitaines de recensement (RMR), moins Charlottetown.

[2]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b- Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaue sur la fiabilité des données pour en savoir d'avantage

1.0 Indicateurs du marché locatif
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements
Provinces et principaux centres[1]

Centres	Taux d'inoccupation (%)		Taux de disponibilité (%)		Loyer moyen ($) des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants)		Variation en % du loyer moyen des appartements de deux chambres[2] de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)	
	Oct.10	Oct.11	Oct.10	Oct.11	Oct.10	Oct.11	Oct.09 à Oct.10	Oct.10 à Oct.11
Manitoba, 10 000 hab. et +	**0,9 a**	**1,0 a**	**1,5 a**	**1,5 a**	**815 a**	**850 a**	**4,3 b**	**4,0 b**
Winnipeg (RMR)	0,8 a	1,1 a	1,4 a	1,6 a	837 a	875 a	4,5 b	4,2 b
Saskatchewan, 10 000 hab. et +(3)	**2,5 a**	**1,9 a**	**3,3 a**	**2,7 a**	**872 a**	**913 a**	**5,4 a**	**4,6 a**
Regina (RMR)	1,0 a	0,6 a	1,5 a	0,9 a	881 a	932 a	6,3 a	6,2 a
Saskatoon (RMR)	2,6 a	2,6 a	3,8 a	4,0 a	934 a	966 a	4,0 a	2,8 a
Alberta, 10 000 hab. et +(4)	**4,6 a**	**3,4 a**	**6,1 a**	**4,4 a**	**1 036 a**	**1 044 a**	**-0,9 a**	**1,3 a**
Calgary (RMR)	3,6 a	1,9 a	5,8 a	3,2 a	1 069 a	1 084 a	-2,7 a	1,9 a
Edmonton (RMR)	4,2 a	3,3 a	5,3 a	4,3 a	1 015 a	1 034 a	++	0,9 a
C.-B., 10 000 hab. et +	**2,7 a**	**2,4 a**	**3,6 a**	**3,3 a**	**1 019 a**	**1 050 a**	**2,6 a**	**2,2 a**
Abbotsford (RMR)	6,5 a	6,7 a	7,7 a	7,5 a	785 a	800 a	0,6 a	2,6 a
Kelowna (RMR)	3,5 a	3,0 a	4,5 a	4,0 a	898 a	922 a	++	-0,5 b
Vancouver (RMR)	1,9 a	1,4 a	2,7 a	2,1 a	1 195 a	1 237 a	3,1 a	2,4 a
Victoria (RMR)	1,5 a	2,1 a	2,6 a	3,3 a	1 024 a	1 045 a	2,6 a	2,4 a
RMR du Canada (1)	2,6 a	2,2 a	3,8 a	3,2 a	860 a	883 a	2,4 a	2,2 a
Canada, 10 000 hab. et +	2,9 a	2,5 a	3,9 a	3,4 a	835 a	856 a	2,3 a	2,2 a

[1] Régions métropolitaines de recensement (RMR), moins Charlottetown.

[2] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

[3] Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

[4] N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b- Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaue sur la fiabilité des données pour en savoir d'avantage

4.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1]
Taux d'inoccupation (%), loyer moyen ($) et pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location
Oct.11

Centres	Taux d'inoccupation (%)		Loyer moyen ($) Appartements de 2 ch.		Pourcentage d'app. en coprop. offerts en location
	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	
Calgary (RMR)	5,7 c	1,9 a	1 460 c	1 084 a	26,2 a
Edmonton (RMR)	3,7 c	3,3 a	1 164 b	1 034 a	28,5 a
Montréal (RMR)	2,8 a	2,5 a	1 075 b	719 a	9,3 a
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	1,4 a	1,4 a	1 235 b	1 086 a	19,3 a
Québec (RMR)	2,3 b	1,6 a	907 b	718 a	6,3 a
Regina (RMR)	0,6 a	0,6 a	s.o.	932 a	23,2 c
Saskatoon (RMR)	0,4 a	2,6 a	s.o.	966 a	22,4 a
Toronto (RMR)	1,1 a	1,4 a	1 608 a	1 149 a	22,2 a
Vancouver (RMR)	0,9 a	1,4 a	1 663 b	1 237 a	25,7 a
Victoria (RMR)	1,2 a	2,1 a	1 277 b	1 045 a	20,0 a
Winnipeg (RMR)	1,8 c	1,1 a	917 c	875 a	13,8 c

4.2 Appartements en copropriété offerts en location
Taux d'inoccupation (%), loyer moyen ($) et pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location

Centres	Taux d'inoccupation (%)		Loyer moyen deux chambres($)		Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location	
	Oct.10	Oct.11	Oct.10	Oct.11	Oct.10	Oct.11
Calgary (RMR)	5,2 c	5,7 c	1 385 b	1 460 c	27,6 a	26,2 a
Edmonton (RMR)	5,2 b	3,7 c	1 050 b	1 164 b	28,7 a	28,5 a
Montréal (RMR)	4,2 b	2,8 a	1 144 c	1 075 b	9,4 a	9,3 a
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	2,0 b	1,4 a	1 212 b	1 235 b	18,8 a	19,3 a
Québec (RMR)	1,7 a	2,3 b	952 b	907 b	8,1 a	6,3 a
Regina (RMR)	1,4 a	0,6 a	a.l.u.	a.l.u.	15,2 a	23,2 c
Saskatoon (RMR)	0,9 a	0,4 a	a.l.u.	a.l.u.	19,5 a	22,4 a
Toronto (RMR)	1,7 b	1,1 a	1 595 a	1 608 a	19,8 a	22,2 a
Vancouver (RMR)	2,2 b	0,9 a	1 610 b	1 663 b	24,7 a	25,7 a
Victoria (RMR)	1,6 a	1,2 a	**	1 277 b	19,3 a	20,0 a
Winnipeg (RMR)	a.l.u.	1,8 c	a.l.u.	917 c	a.l.u.	13,8 c

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b- Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaue sur la fiabilité des données pour en savoir d'avantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	Oct-10	Oct-11	Oct-10	Oct-11	Oct-10	Oct-11	Oct-10	Oct-11	Oct-10	Oct-11
Abbotsford (RMR)	a.l.e.	a.l.e.	**	**	712 c	655 c	1 109 a	1 094 b	869 b	840 b
Barrie (RMR)	**	a.l.e.	773 b	**	950 b	1 043 c	1 165 a	1 225 a	1 081 a	1 138 a
Calgary (RMR)	a.l.e.	a.l.e.	**	**	1 044 b	1 091 b	1 236 a	1 285 a	1 141 a	1 187 a
Edmonton (RMR)	a.l.e.	a.l.e.	**	**	925 c	1 040 b	1 218 a	1 184 a	1 106 a	1 166 b
Halifax (RMR)	a.l.e.	a.l.e.	761 d	**	764 b	947 c	921 b	933 b	846 b	900 b
Kelowna (RMR)	a.l.e.	a.l.e.	644 c	730 d	1 025 b	936 b	1 302 b	1 327 a	1 106 b	1 100 b
Montréal (RMR)	a.l.e.	**	528 b	538 b	666 a	674 a	795 a	862 b	689 a	713 a
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	**	a.l.e.	**	**	998 b	1 152 c	1 144 b	1 148 b	1 072 a	1 134 b
Québec (RMR)	a.l.e.	a.l.e.	492 b	534 c	666 b	649 b	732 b	729 b	648 b	656 b
Regina (RMR)	a.l.e.	a.l.e.	**	656 d	783 b	851 b	876 b	976 b	832 b	908 a
St. John's (RMR)	**	a.l.e.	**	581 c	614 b	725 b	724 c	760 b	676 b	711 b
Saskatoon (RMR)	a.l.e.	a.l.e.	546 d	**	846 c	920 c	1 055 b	1 095 b	952 b	1 017 b
Toronto (RMR)	a.l.e.	**	799 b	786 c	1 246 c	1 196 c	1 329 b	1 313 b	1 201 b	1 177 b
Vancouver (RMR)	**	a.l.e.	718 b	**	1 050 c	1 078 b	1 430 b	1 419 b	1 149 b	1 168 b
Victoria (RMR)	**	a.l.e.	769 c	716 d	1 012 b	1 020 b	1 253 b	1 300 b	1 037 b	1 059 b

[1] Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent (0 ≤ cv ≤ 2,5), b – Très bon (2,5 < cv ≤ 5), c – Bon (5 < cv ≤ 7,5),
d – Passable (utiliser avec prudence) (7,5 < cv ≤ 10)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique .
a.l.u . : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e . : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o . : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

6.0 Indicateur de l'abordabilité

Centres	2010E*	2011E*
Calgary RMR	109	114
Edmonton RMR	117	121
Halifax RMR	104	101
Hamilton RMR	105	104
Kitchener RMR	110	109
London RMR	102	96
Montréal RMR	131	129
Oshawa RMR	93	85
Ottawa RMR	101	105
Gatineau RMR	139	146
Québec RMR	122	122
Regina RMR	89	91
Saguenay RMR	139	139
Saint John RMR	128	126
Saskatoon RMR	88	91
Sherbrooke RMR	122	120
St. Catharines-Niagara RMR	97	95
St. John's RMR	84	82
Sudbury RMR	92	91
Thunder Bay RMR	88	85
Toronto RMR	93	92
Vancouver RMR	87	85
Victoria RMR	92	92
Windsor RMR	93	94
Winnipeg RMR	93	91

* Estimation

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Est considéré comme étant vacant tout logement qui n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qui pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Les régions métropolitaines de recensement (RMR) et les agglomérations de recensement (AR) sont formées d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine, appelée noyau urbain. Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins des Recensements de 2001 et de 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire ne pourraient pas être réalisées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL les remercie du travail qu'ils font et de l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

Créé par la SCHL, l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs permet d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Pour chaque centre, on divise le revenu médian par le revenu qu'un ménage doit gagner pour payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Le résultat est ensuite multiplié par 100 et devient l'indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu médian est requis, et inférieur si 30 % du revenu médian ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire. Pour les années où l'on ne dispose pas du revenu médian, la SCHL a établi des prévisions.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu de Statistique Canada, dont les données sont disponibles pour les années 1994 à 2009. Pour 2010 et 2011, la SCHL a établi des prévisions. À noter que l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs est calculé au moyen de la valeur nominale des loyers et des revenus médians.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

- ✓ Renseignements sur le marché de l'habitation
- ✓ Données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations
- ✓ Un outil simple à partager ou à héberger sur votre site Web

64669_2011_B02